

voorstel raad en raadsbesluit

GEMEENTE LANDGRAAF
Sector Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

Landgraaf, 18 mei 2010

Gemeentebladnummer 55
Verantwoordelijke portefeuillehouder A. Driitty

Raad 1 juli 2010
Agendapunt 15

Commissie(s): Grondzaken 16-06-2010

Behandelend ambtenaar voor technische vragen R. van Tilborg
Telefoonnummer: 045 - 5695423

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Hema (zowel de analoge als de digitale versie) alsmede de plantoelichting en de daarbij behorende onderzoeksrapporten

Beslissing Raad	
d.d. 01 JULI 2010	Par.
De Raad besluit	
unaniem en zonder	
hoofdelijke stemming	
de digitale versie) alsmede de	
in te stemmen met	
het voorstel.	

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Om de vestiging van de Hema binnen het plangebied op de kop van de gebouwvleugel langs de Bartokring nabij de Vivaldipassage (in het (winkel-)centrum mogelijk te maken, is de procedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter vaststelling van het partiële bestemmingsplan Hema gevolgd. Het ontwerp-bestemmingsplan Hema heeft voor een ieder met ingang van 25 maart 2010 tot 6 mei 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Het definitieve bestemmingsplan Hema wijkt dan ook niet af van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan voldoet aan alle materiële en formele vereisten ingevolge de Wet ruimtelijke ordening juncto de Algemene wet bestuursrecht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De Ministeriële regeling RO-standaarden (Stcrt. 377, 2008) en dus ook het gebruik van de SVBP 2008, STRI2008 en IMRO2008 zijn per 1 januari 2010 verplicht. Ingevolge artikel 1.2.3 Bro dient het bestemmingsplan Hema met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgelegd en in die vorm door de raad te worden vastgesteld. Het digitale bestemmingsplan en de plantoelichting zijn door de griffie als concept-bestemmingsplan voor de (raads-)leden raadpleegbaar gesteld op het raadsinformatiesysteem (RIS) dan wel een vergelijkbaar informatiesysteem. Voorgesteld wordt om zowel het analoge als het digitale bestemmingsplan Hema plus de daarbij behorende plantoelichting en de onderliggende stukken, vast te stellen. Het digitale plan is juridisch gezien, het bindende plan.

2. Waarom naar de raad

De raad is ingevolge artikel 3.1, lid 1, juncto artikel 3.8, lid 1 sub e, het bevoegde orgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Hema.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Door de vaststelling van het bestemmingsplan Hema plus plantoelichting waarmee de strijdigheid met het vigerende plan wordt opgeheven, wordt de vestiging van de Hema binnen het winkelgebied van Landgraaf mogelijk gemaakt.

Hiermee wordt beoogd de stedelijke dynamiek van het centrumgebied te verstevigen en de levendigheid van het onderhavige gebied te bevorderen. Behoud en versterking van de vitaliteit van het centrum van Landgraaf geldt als uitgangspunt. De Hema kan een belangrijke rol vervullen als bovenlokale trekker voor de niet-dagelijkse artikelensector. De Hema zal bovendien een impuls voor de werkgelegenheid betekenen van ca. 10 tot 14 arbeidsplaatsen.

4. Argumentatie en alternatieven

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (zie hiervoor de plantoelichting).

Aankankelijk leek voor de Hema een positie aan het Raadhuisplein, de beste optie. Onderzocht is of het warenhuis gevestigd kon worden in de ruimte van het huidige politiebureau. Dit bleek echter zowel ruimtelijk als prijstechnisch niet haalbaar. Vervolgens kwam de nu voorgestelde locatie in beeld. Door deze locatie ruimtelijk en met een adequate inrichting van de openbare ruimte te koppelen aan de Vivaldipassage wordt een optimale afronding van het centrum gecreëerd, te meer doordat het nieuwe gebouw van de Hema ook een voorzijde heeft naar de Hoogstraat/Kampstraat.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

De vestiging van de Hema wordt mogelijk gemaakt door de (analoge en digitale) vaststelling van het bestemmingsplan Hema plus plantoelichting.

6. Communicatie

Er is voldaan aan het vereiste van burgerparticipatie doordat de bouwtekeningen voor inspraak met ingang van 7 januari 2010 tot en met 16 februari 2010 ter inzage hebben gelegen alsmede door de vooraankondiging van het voornemen een bestemmingsplan voor deze locatie vast te stellen ingevolge artikel 1.3.1 Bro.

Het vastgestelde (analoge en digitale) bestemmingsplan plus toelichting zullen conform de wettelijke eisen worden bekendgemaakt en elektronisch worden beschikbaar gesteld.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Hema zal het bouwplan voor eigen rekening en risico realiseren. De gemeente verkoopt (bouwrijpe) grond aan de Hema. Met de Hema is overeenstemming bereikt over een grondprijs van € 300,- per m².

De Hema heeft ca. 550 m² nodig aan bouwoppervlakte. Dit komt neer op een verkoop-opbrengst van € 165.000,00.

De opbrengsten van de grondverkoop door de gemeente aan de francisenemer zullen worden aangewend voor het bouwrijp maken van het bouwperceel alsmede de bekostiging van een aantal mutaties en aanvullende voorzieningen ten aanzien van parkeren, openbaar groen, plantsoenen en een plein.

Een gedeelte van de benodigde gronden is eigendom van de politie. Met de politie is in principe overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder deze medewerking kan worden verleend. De politie heeft zich op het standpunt gesteld dat de herinrichting van het binnenterrein volledig door de gemeente gefinancierd dient te worden.

Een globale kostenindicatie wijst uit dat de totale kosten van deze reconstructie neerkomen op een bedrag van € 126.002,00 excl. BTW. Deze herinrichtingskosten kunnen worden gefinancierd uit de te realiseren verkoopopbrengst. Omdat de gemeente de bouwkaavel verkoopt tegen marktconforme prijs, is een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer, niet aan de orde. Indien een dergelijke overeenkomst wel gesloten wordt, heeft dit in voorkomende gevallen een prijsdrukkend effect op de verkoopprijs.

Bovendien wordt op basis van een voorlopige inschatting door maximale planvergelijking, geen dan wel nauwelijks te honoreren planschadeclaims verwacht. Mocht dit wel het geval zijn, dan kan er een beroep worden gedaan op de reserve gerealiseerde winsten grondexploitaties.

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins zijn verzekerd.

Tegen het bestemmingsplan Hema bestaat de mogelijkheid van rechtstreeks beroep voor belanghebbenden bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingevolge artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht geldt deze mogelijkheid alleen als er ook tegen het plan zienswijzen zijn ingediend dan wel indien aangetoond kan worden hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

8. Het voorstel

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1, juncto artikel 3.8, lid 1 sub e, Wro en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij voor om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins zijn verzekerd;
2. het bestemmingsplan Hema (de analoge als de digitale versie met de plantoelichting alsmede de daarbij behorende stukken) vast te stellen;

Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,

de Secretaris,

mr. S.B.E. Willems-van Ulden

de Burgemeester,

mr. L.H.F.M. Janssen

9. Relevante stukken

Bestemmingsplan Hema (analoge versie).

Voor de raadpleging van de digitale versie wordt verwezen naar het raadsinformatiesysteem.

10. Advies van een commissie

gelezen het voorstel/advies van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 18 mei 2010;

gehoord het advies van de commissie Grondzaken d.d. 16 juni 2010;

de commissie Grondzaken is unaniem akkoord.

De griffier,



11. Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 1, juncto artikel 3.8, lid 1 sub e, Wro en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij voor om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins zijn verzekerd;
2. het bestemmingsplan Hema (zowel de analoge als de digitale verbeelding, de plantoelichting, de planregels en de onderliggende stukken) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 1 juli 2010.

De griffier,



De voorzitter,

